



L'habitat en bref

collection synthèse d'études et de recherches

N° 33

Février 2007

Pour maîtriser l'embourgeoisement : la gestion concertée d'un développement équitable

INTRODUCTION

L'arrondissement du Sud-Ouest de la ville de Montréal subit actuellement des transformations urbaines à la suite de gros investissements, publics et privés, qui accompagnent notamment la mise en valeur du canal de Lachine. Les projets résidentiels haut de gamme dans la zone du canal comptent parmi les signes qui laissent croire que le Sud-Ouest est entré dans un processus d'embourgeoisement. Devant cette situation, les intervenants du milieu ont jugé qu'il y avait lieu d'examiner les effets de ce phénomène sur l'ensemble du secteur, afin d'être en mesure de mieux gérer le développement à venir. C'est le mandat qu'a reçu le Comité habitation mis sur pied, en janvier 2001, par le Regroupement économique et social du Sud-Ouest (RESO), un organisme de développement économique communautaire qui joue un rôle de premier plan dans la concertation de la population et des acteurs socioéconomiques de cet arrondissement.

L'étude réalisée par le comité, à laquelle a participé la Société d'habitation du Québec (SHQ), a visé à déterminer les stratégies à déployer et les mesures concrètes à adopter dans ce contexte pour permettre un développement harmonieux dans le sud-ouest de Montréal. Rendue publique en septembre 2002, l'étude a par la suite été éditée par la SHQ, dans le but de la rendre davantage accessible aux intervenants des nombreux milieux susceptibles d'être touchés par des phénomènes de même nature.

La première section de l'étude est consacrée à la définition de l'embourgeoisement et à la détermination des indicateurs pertinents pour en faire l'analyse. La deuxième section dresse un portrait de la situation dans le Sud-Ouest et des tendances qui s'y dessinent. Les analyses des deux premières sections mènent à une évaluation, dans une troisième étape, de l'état de l'embourgeoisement dans le secteur ainsi que des défis qu'il pose au développement local. Dans la quatrième section, les auteurs font part de leurs recommandations, qui s'inscrivent dans une perspective de revitalisation selon les principes d'un développement équitable. L'étude s'accompagne en outre d'annexes qui constituent des instruments de travail relatifs au problème abordé, dont d'intéressantes *études de cas* portant sur divers secteurs de villes hors Québec touchés par l'embourgeoisement.

LE CADRE THÉORIQUE

L'étude adopte la définition reconnue qui décrit l'embourgeoisement comme étant un processus par lequel des ménages à revenu plus élevé déplacent les résidents à faible revenu, en modifiant le caractère d'un quartier. Dans cette logique, on peut concevoir une revitalisation sans embourgeoisement si, justement, on réussit à éviter le déplacement des anciens résidents au profit d'autres plus fortunés.

Les effets de l'embourgeoisement peuvent être négatifs ou positifs. La création d'emplois et le renouveau qu'il entraîne dans l'activité commerciale et culturelle d'un quartier, par exemple, peuvent constituer des atouts pour l'ensemble des résidents. Par contre, la disparition des réseaux communautaires essentiels aux résidents moins favorisés peut être la conséquence du remplacement des locataires par des propriétaires et avoir un effet très négatif sur la communauté. Cette situation peut amener des conflits entre les anciens résidents et les nouveaux résidents.

Intervenir le plus tôt possible dans le processus d'embourgeoisement pour atténuer ou contrer ses effets négatifs donnera une meilleure chance de succès aux efforts de revitalisation à l'avantage de toutes les catégories de résidents. Afin d'y arriver, il faut comprendre que l'embourgeoisement, tout en s'inscrivant dans un contexte particulier, dépend d'un grand nombre de facteurs dont certains, comme la dynamique du marché immobilier régional, peuvent dépasser largement le cadre du quartier.

Une liste d'indicateurs a été établie pour évaluer la situation du Sud-Ouest. Ces indicateurs comprennent, d'une part, des indices de *conditions sensibles à l'embourgeoisement* — proportion élevée de locataires à faible revenu, valeurs résidentielles encore faibles, investissements publics ciblés en vue de la revitalisation, déséquilibre entre l'offre de logement et la création de nouveaux emplois. D'autre part, il s'agit de repérer des *signes concrets d'embourgeoisement des observables* comme le remplacement de locataires par des propriétaires, l'arrivée de nouveaux ménages au profil hétérogène, l'accroissement de la valeur marchande des immeubles et du nombre de transactions.

EVOLUTION DE LA POPULATION, 1986-1996

	1986	1991	1996	1986-1991	1991-1996	1986-1996
Pointe-Saint-Charles	13 365	13 111	13 105	-1,9%	0,0%	-1,9%
Côte-Saint-Paul	17 035	17 038	16 325	0,0%	-4,2%	-4,2%
Ville-Émard	15 435	14 687	13 875	-4,8%	-5,5%	-10,1%
Saint-Henri	14 940	14 403	13 985	-3,6%	-2,9%	-6,4%
Petite-Bourgogne	7 125	8 452	9 155	18,6%	8,3%	28,5%
Sud-Ouest	67 900	67 691	66 445	-0,3%	-1,8%	-2,1%
Montréal	1 014 945	1 017 525	1 016 335	0,3%	-0,1%	0,1%

Source : Recensements 1986, 1991 et 1996.

PRIX DE VENTE MOYEN PAR TYPES D'IMMEUBLES, 2000

	1 logement	2 logements	3 logements	4-11 logements	Copropriétés	Ensemble
Parc-Extension	95 606 \$	118 023 \$	150 318 \$	194 294 \$	—	134 447 \$
Petite-Patrie	100 707 \$	126 232 \$	155 436 \$	174 561 \$	88 268 \$	136 557 \$
Plateau-Mont-Royal	185 068 \$	166 743 \$	197 546 \$	237 593 \$	123 157 \$	153 823 \$
Hoch-Massonnave	105 670 \$	110 259 \$	132 452 \$	156 221 \$	96 027 \$	122 600 \$
Sud-Ouest	113 514 \$	101 877 \$	129 754 \$	131 347 \$	108 370 \$	111 650 \$
Montréal	152 261 \$	149 880 \$	173 780 \$	195 827 \$	128 118 \$	148 128 \$

Source : Fichier des transactions KCM.

ÉTAT DE LA SITUATION

Alors que la réalité industrielle du Sud-Ouest montréalais a changé substantiellement depuis 1960, on a constaté une baisse de 33 % de la population. Cette décroissance est liée, bien sûr, à la perte de plus de 20 000 emplois dans le secteur manufacturier et à la destruction de logements, sans remplacement, pour faire place à des infrastructures comme l'autoroute Ville-Marie. Le nombre de résidents du secteur a diminué en moyenne de 2,1 % annuellement entre 1986 et 1996. Depuis 1996, la situation s'est relativement stabilisée.

Pourtant cette relative stabilité cache une autre situation : l'évolution de la population est inégale et varie selon les quartiers analysés. Ainsi, Ville-Émard, Côte-Saint-Paul, Saint-Henri et Pointe-Saint-Charles ont subi des pertes, alors que la Petite-Bourgogne voit sa population augmenter. Cette situation particulière, attribuable en grande partie au développement résidentiel de la zone du canal de Lachine, explique le résultat obtenu pour l'ensemble du secteur. Ailleurs, on constate notamment une diminution des services de proximité et du nombre de commerces, ce qui est un indicateur de dépeuplement. En outre, le nombre de ménages augmente alors qu'on constate une baisse de la population, ce qui révèle un accroissement du nombre de personnes seules et de couples sans enfants.

Le Sud-Ouest compte légèrement plus de locataires que la moyenne montréalaise (75 % par rapport à 73 % en 1996). L'accès à la propriété est limité pour les anciens résidents du secteur, compte tenu des faibles revenus annuels des ménages et du prix élevé des nouveaux logements disponibles. Le contexte de revitalisation du Sud-Ouest — combiné au faible taux d'immigration à Montréal et à la saturation du marché résidentiel dans les quartiers adjacents, entraînant une certaine pression à la hausse sur les loyers, qui est reconnue mais qui ne figure pas dans les données quantitatives disponibles au moment de l'étude.

En ce qui concerne le marché résidentiel, trois éléments particuliers attirent l'attention : l'évaluation foncière est plus basse que la moyenne montréalaise, les mises en chantier font une part grandissante à la copropriété et, enfin, on a tendance à transformer à des fins résidentielles d'anciens bâtiments à vocation industrielle. Le marché régional connaît depuis quelques années une augmentation de la demande pour le haut de gamme et une explosion du marché de la copropriété. Cette nouvelle réalité se fait sentir également dans le Sud-Ouest. Cependant, si l'on assiste à un accroissement du nombre de transactions résidentielles, les prix demeurent inférieurs à ceux des autres quartiers centraux de Montréal. Pourtant, cette situation ne crée pas nécessairement des conditions avantageuses pour les résidents du secteur, qui ont souvent des revenus de ménages de moins de 30 000 \$ par année.

Le processus en cours

Le Sud-Ouest, comme d'autres secteurs montréalais, a traversé plusieurs des étapes qui mènent à l'embourgeoisement d'un quartier. Le secteur a d'abord été désinvesti, au fil des ans, par suite du développement de la banlieue et de la relocalisation industrielle. Puis il a vu arriver une population nouvelle, dont le profil était différent de celui des anciens résidents et dont les centres d'intérêt étaient nouveaux pour le secteur (culture, tourisme, industrie de l'information). La présence de ces nouveaux venus a fait augmenter la valeur de certains immeubles et créé des occasions d'affaires, ce qui a favorisé le retour des investisseurs. Cette évolution s'est en outre inscrite dans le contexte d'une reprise économique à Montréal, qui a attiré dans le Sud-Ouest encore d'autres ménages en quête de logements.

Les conditions favorables sont nettement présentes. Des investissements ciblés visant la revitalisation et la construction d'infrastructures — on pense au canal de Lachine ou à la Cité du Multimédia, pour ne citer que ces deux exemples — ont créé de nouveaux et puissants attraits. La valeur des propriétés est plus faible

dans le Sud-Ouest que dans d'autres secteurs montréalais, la valeur architecturale et historique appréciable du patrimoine bâti ainsi que les atouts faisant du Sud-Ouest un cadre de vie agréable dont les nombreux parcs, tout cela a contribué à attirer de nouveaux résidents et à créer des conditions favorables à l'embourgeoisement.

L'observation de signes concrets permet d'affirmer que le secteur est entré dans la première phase de l'embourgeoisement. Ainsi, on constate l'arrivée d'artistes, d'artisans et de jeunes professionnels à la recherche d'occasions pour l'achat de propriétés résidentielles. Il s'ensuit une augmentation du nombre de propriétaires et un court grandissant entre les revenus de ces derniers et ceux des locataires. On remarque une pression à la hausse sur les coûts de location, tant résidentielle que commerciale, ainsi que sur les valeurs marchandes en général. Parallèlement, le nombre des demandes de permis de rénovations augmente. Finalement, on assiste à l'implantation de nouveaux services et équipements correspondant aux besoins et aux goûts des nouveaux résidents.

L'embourgeoisement du Sud-Ouest est donc amorcé. Cependant, le secteur n'a pas encore subi les effets négatifs notablement associés à ce processus. Les locataires n'ont pas encore été déplacés ni délogés de façon importante, grâce à la disponibilité de terrains et d'immuables qui a permis d'éviter que le parc locatif ne fasse l'objet d'opérations massives de conversion. Les résidents commerciaux sont toujours forts et bien implantés. Il n'y a donc pas de conflit majeur entre résidents résidentiels et non-résidents.

Plusieurs effets positifs sont même observables. En principe, la nouvelle diversité des communautés dans le secteur renforce son image. De plus, le résident qui s'installe permet d'offrir de nouvelles sources communautaires et culturelles. Et l'on assiste en outre à une augmentation de l'offre d'emplois. Devant cette situation, les auteurs de l'étude soulignent que le processus engagé dans le secteur se situe à un moment stratégique qu'il importe de faire manifester les gestes nécessaires pour en prévenir les effets négatifs.

Deux défis du futur

Les défis à relever sont importants. Au moment de l'étude, la réalisation de logements sociaux ou abordables se heurte à des difficultés. Les terrains propices à la construction sont de plus en plus rares et sont qui l'est ont autrefois à vocation industrielle présentent des problèmes de contamination. La spéculation rend difficile leur acquisition par les organismes à but non lucratif. La remise aux normes des vieux logements, même non ventilés, comporte des difficultés qui font pression sur les coûts des travaux et, conséquemment, sur les loyers.

L'accession à la propriété pour les résidents du Sud-Ouest qui sont actuellement locataires sera une autre façon de les évincer dans le secteur. Ceux-ci étant toujours pris les revenus suffisants pour faire face à l'augmentation des prix des propriétés, ce sont les porte à ce moment vers le marché, plus accessible financièrement.

LES RECOMMANDATIONS

Au terme de son étude, le comité de travail propose une vingtaine de recommandations portant sur les principes généraux à respecter, les stratégies et les mesures à adopter et, finalement, les outils d'intervention et de suivi à retenir.

Les principes généraux

Le Comité habitation Sud-Ouest propose de gérer la revitalisation selon l'approche du développement équitable qui vise la création et le maintien de communautés économiquement et socialement diversifiées par des moyens qui occasionnent un minimum de coûts de transition aux résidents à faible revenu.

Sur cette base, le rapport énonce cinq principes d'intervention :

- Valoriser la mixité des fonctions urbaines ainsi que la diversité des produits résidentiels.
- Prévoir, en compte les besoins de la population, particulièrement ceux des ménages à revenu faible et moyen.
- Faire en sorte que tout nouveau projet d'habitation ou mixte fasse l'objet de négociations avec le milieu.
- Intégrer et soutenir la participation des résidents dans les processus de planification.
- Privilégier une approche intégrée plutôt que sectorielle dans la résolution des problèmes.

Les stratégies et les mesures proposées

Les stratégies retenues par les auteurs visent deux buts principaux :

- Contrôler le développement local, essentiellement par le biais, à jour du Plan directeur d'aménagement avec la coordination active du milieu et le mise en place d'une réglementation visant à limiter les effets négatifs, incluant des mesures de zonage inclusif.
- Assurer l'existence d'un parc de logements abordables par le développement du parc de logements sociaux et à coût abordable, la préservation du parc de logements à coût abordable existant et l'accroissement des possibilités d'accès à la propriété pour les familles du secteur.

Plusieurs mesures concrètes sont proposées pour favoriser le logement abordable, incluant la constitution d'une réserve immobilière communautaire, l'attribution de fonds spéciaux pour la mise en valeur des terrains, l'utilisation intensive et ciblée des programmes d'habitation, une réglementation renforcée de protection du patrimoine immobilier et l'assurance de la pérennité du parc de logements sociaux. De façon plus particulière, le comité recommande au gouvernement du Québec d'encadrer le développement d'une offre de produits d'habitation abordables, afin de permettre à des familles à revenu moyen de s'installer dans les quartiers centraux, tout en améliorant leurs conditions de vie. Dans cette perspective, le comité propose la réalisation d'une expertise pilotée portant sur divers moyens de promouvoir l'accès à long terme de la propriété résidentielle pour des familles dont les revenus se situent entre 30 000 \$ et 70 000 \$.

Les outils d'intervention et de suivi

Les auteurs suggèrent enfin la création d'un comité de veille dans l'arrondissement, dont le mandat serait de mettre à jour le portrait de la situation et des tendances en habitation dans le secteur et de suivre l'évolution des indicateurs du phénomène d'enclavement.

CONCLUSION

L'arrondissement du Sud-Ouest est entré dans une première phase d'enclavement, processus susceptible d'aller en s'amplifiant. L'étude du Comité habitation Sud-Ouest a été réalisée à un moment où ses recommandations pouvaient encore influencer positivement la poursuite du développement.

Grâce au cadre théorique adopté, au portrait qui a été dressé et à l'analyse des indicateurs, le Comité habitation Sud-Ouest, qui émanait directement des organismes engagés dans le développement local, a pu présenter une évaluation appuyée sur des éléments bien documentés qui l'ont mené à des stratégies précises. Ces stratégies devaient permettre de maintenir dans le Sud-Ouest sa population la plus vulnérable, de développer des projets d'habitation de qualité adaptés aux besoins des familles à revenu moyen et d'harmoniser la fonction résidentielle avec les fonctions industrielle, commerciale, culturelle et récréotouristique.

Cette initiative est de nature à jeter les bases d'une gestion concertée du développement de l'arrondissement Sud-Ouest, contribuant à protéger les résidents actuels d'une exécution plus ou moins forcée tout en favorisant un développement équitable et harmonieux du secteur, à l'avantage de l'ensemble des populations actuelles et futures. Il s'agit d'une démarche exemplaire, qui mérite d'être copiée par des milieux susceptibles de se trouver aux prises avec de semblables situations.

PUBLICATION

LACHAPPELLE, Renée. *Construire un espace équitable ou comment gérer la revitalisation. L'expérience du Sud-Ouest de Montréal.* Rapport du Comité habitation Sud-Ouest. Regroupement économique et social du Sud-Ouest, Québec: Société d'habitation du Québec, 2006, 134 p.

Réalisé dans le cadre de la programmation de recherche de la Société d'habitation du Québec, cet ouvrage est disponible au Centre de documentation de la Société:

Québec: 418 646-7915
Montréal: 514 873-9612
Sans frais: 1 800 463-4315
Site Internet: www.habitation.gouv.qc.ca

CHARGE DE DOSSIER (SHQ)

François RENAUD,
Direction de la planification, de la recherche
et de la concertation, Service de l'analyse,
de la recherche et du Centre de documentation

La Société d'habitation du Québec (SHQ) est l'organisme du gouvernement québécois responsable des politiques et des programmes en matière d'habitation. De par sa Loi, la Société a la responsabilité d'aviser le ministre des Affaires municipales et des Régions sur les besoins, les priorités et les objectifs de tous les secteurs de l'habitation au Québec. Aux fins de son mandat, la Société exerce ou fait exécuter des recherches, études, enquêtes ou inventaires sur les besoins et les conditions d'habitation de la population et en assure la diffusion auprès de ses partenaires.

Selon la mission qui lui est confiée, en plus de faciliter aux citoyens l'accès à un logement adéquat et de promouvoir l'amélioration de l'habitat, la Société doit favoriser le développement et la reconnaissance des services québécois en habitation. Elle est ainsi habilitée à servir de référence et à jouer un rôle de catalyseur dans la recherche en habitation au Québec, en collaboration avec l'ensemble des intervenants du secteur.